



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**\*Provisionsfrei\* Ein Traum für Familien  
und Wanderfreunde des Siebengebirges  
\*Petersbergblick\***

**Objekt-Nr.:**  
**66272-DKD160**

# Wohnung zum Kauf

in 53639 Königswinter





## Details

Kamin

Gartennutzung

Wohnfläche (ca.)

**159,32 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**5**

Nutzfläche (ca.)

**70,47 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Gehoben**

Etage

**0**

Anzahl Etagen

**1**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl Stellplätze

**6**

Anzahl Terrassen

**2**

Baujahr

**1880**

Stellplatzpreis

**0 €**

Stellplätze

**6**

Zustand

**gepflegt**

Bauweise

**Massiv**

Bad mit

**Fenster**

## Beschreibung

Herzlich willkommen in dieser traumhaften, denkmalgeschützten Villa mit hohen Decken und viel Stuck im Talbereich von Königswinter!

Auf einer Wohnfläche von rund 160 m<sup>2</sup> verteilen sich die 5 Zimmer dieser im Hochparterre gelegenen Eigentumswohnung.

Über eine prachtvolle Außentreppe gelangen Sie zu Ihrem eigenen Hauseingang. Nach Betreten der Wohnung befinden Sie sich in einem großen Entrée, welches gleichzeitig auch als Essbereich dient und mit hohen, stuckverzierten Decken überzeugt.

Über eine doppelflügelige Kassettentüre gelangen Sie in das Herzstück Ihres neuen Zuhauses: Das Wohnzimmer! Dieses glänzt u. a. mit einem traumhaften Parkettboden und einem neu- wie hochwertigem Kaminofen. Gleichzeitig können Sie von hier eine 117 m<sup>2</sup> große, teilweise überdachte Terrasse betreten.



Eines der Schlafzimmer schließt sich an das Wohnzimmer an und ist ebenfalls mit einer doppelflügeligen Kassettenüre ausgestattet. Mit einer Trockenbauwand wurde hier clever ein begehrter Kleiderschrank geschaffen.

Weiter hält diese Traumwohnung folgende Räume bereit:

- \*Badezimmer 1 mit Eckdusche, WC, Waschtisch, Fenster und Waschmaschinen-Nische,
- \*Badezimmer 2 mit Eckdusche, Wanne, WC, Waschtisch und Fenster,
- \*Küche inkl. Einbauküche
- \*2 Zimmer mit eingezogener Empore (eines davon mit Erker!)

Nutzfläche finden Sie sowohl auf dem Dachboden als auch in mehreren Kellerräumen - einer davon mit eigener Kelleraußentreppe.

Das prachtvolle Gebäude befindet sich auf einem 4.210 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Jeder der drei Wohnungen ist eine Gartenfläche zugeordnet. Zudem gibt es allgemeine Nutzungsflächen für alle Eigentümer (Einfahrt). Der zum Verkauf stehenden Eigentumswohnung-Nr. 1 ist eine Gartenfläche von über 1.000 m<sup>2</sup> zugeordnet. Sie fügt sich in Hufeisenform um Ihre neue Wohnung und wird ergänzt von einer weiteren Gartenfläche direkt vor Ihrer Haustüre. Aufgrund der zugeordneten Grundstücksfläche haben Sie in Ihrem neuen Zuhause Platz für 4-6 Fahrzeuge und dennoch mehr als genügend Garten.

## **Ausstattung**

Überzeugen Sie sich selbst:

- + Über 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, die von Wohnung-Nr. 1 genutzt werden kann
- + 4 m hohe Decken mit Stuck
- + Hochwertiger Kaminofen (September 2023)
- + Eigene Gastherme mit Warmwasser-Aufbereitung von 2012
- + Dacheindeckung und Dachkonstruktion 2015 erneuert
- + Fassadenanstrich 2015
- + Sprossenfenster mit Schallschutz
- + elektrisches Einfahrtstor
- + 4 bis 6 PKW-Stellplätze
- + Parkmöglichkeiten für größere Fahrzeuge (Bsp. Wohnmobil)
- + Denkmalschutzobjekt (Nr. A347)
- + 2 Terrassen
- + aktuell 2 kleine Zimmer - können zu einem Raum zusammengefügt werden



- + mehrere Kellerräume - einer davon mit eigener Kelleraußentreppe
- + Weinkeller mit Gewölbe
- + nur knapp 10 Minuten Fußweg bis zum Rheinufer

Ihrer neuen Eigentumswohnung ist das folgende Sondereigentum zugeordnet:

\*Wohnung im Erdgeschoss des Hauptgebäudes einschließlich den Terrassen mit der Nr. 01 nebst den Kellerräumen mit der Nr. 01 und den Dachgeschoss-Abstellräumen mit der Nr. 01.

Die Miteigentumsanteile belaufen sich auf 1 / 3 für die Eigentumswohnung-Nr. 01.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich aktuell auf 290 € (ohne Gas).

Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beläuft sich aktuell auf rund 7.500 €.

Da es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, entfällt die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises.

## Lage & Umgebung

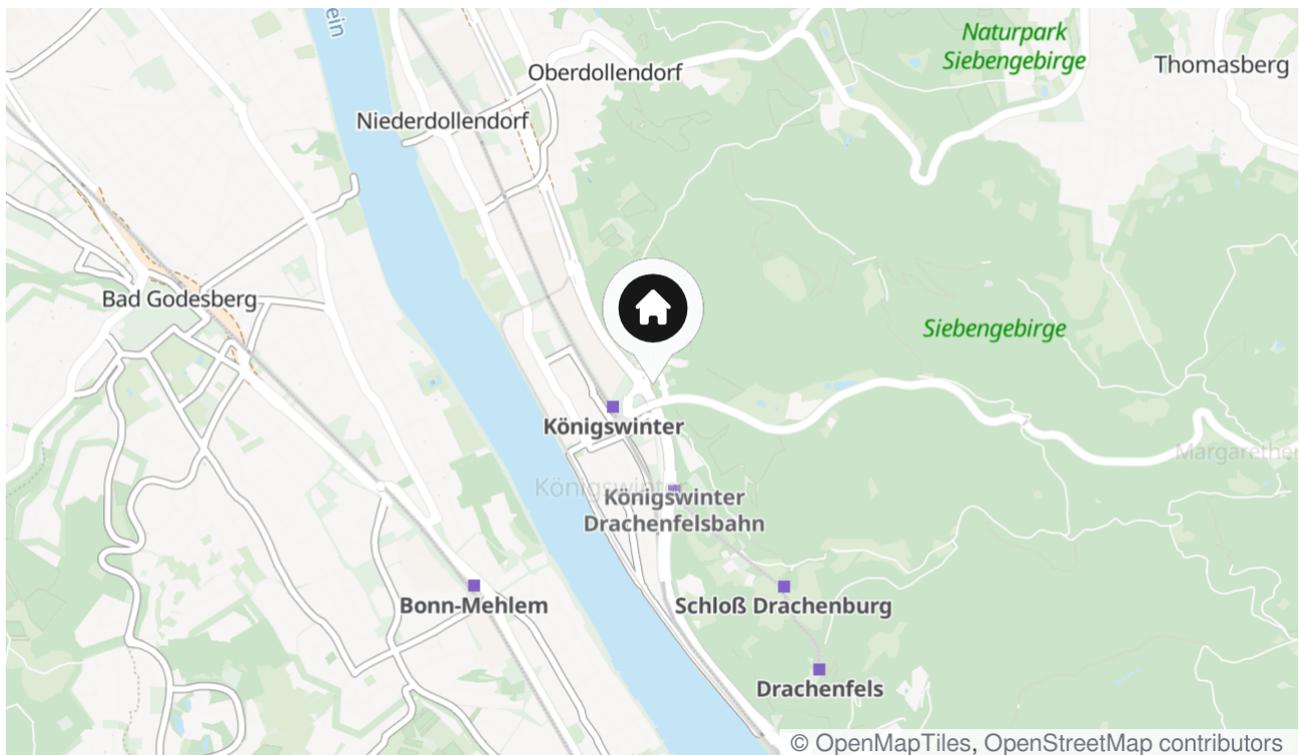
53639 Königswinter

Der Weinort Königswinter befindet sich im Rheintal vor den Toren Bonns. Einkaufsmöglichkeiten sind in der unmittelbaren Umgebung!

Fahrzeiten mit dem Auto:

Bonn 8 Minuten, Siegburg 12 Minuten, Köln 25 Minuten.

Königswinter liegt im Rhein-Sieg-Kreis, am Fuße des Siebengebirges und präsentiert mit seinen umliegenden Gemeinden für jeden Geschmack etwas Passendes: Linksrheinisch laden die Ausläufer der Eifel zu Fahrrad- und Wandertouren und anderen Ausflügen ein. Direkt vor der Tür befindet sich das Siebengebirge, das als Schutz gegen die kühle Nord- und Ostwitterung auch verantwortlich für das milde Klima an diesem Landstrich entlang des Rheins ist. 200 km ausgeschilderte, malerische Wanderwege und alte Burgen ergeben ein romantisches und unvergleichliches Bild und lassen vergangene Zeiten aufleben. Den Rhein können Sie bei Überfahrten unterschiedlicher Fährverbindungen, bei Schiffstouren oder Spaziergängen entlang der wunderschönen Rheinpromenade erleben.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Luftbild



Außenansicht



Außenansicht



Wohnungseingang / Terrasse 1



Wohnungseingang / Terrasse 1



Außenansicht



Petersbergblick



Terrasse 2



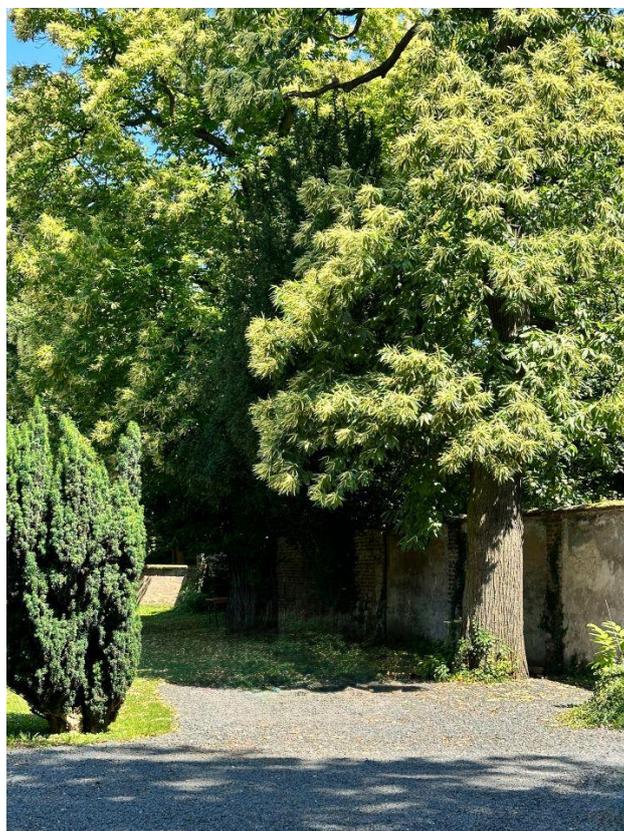
Außenansicht



Terrasse 2



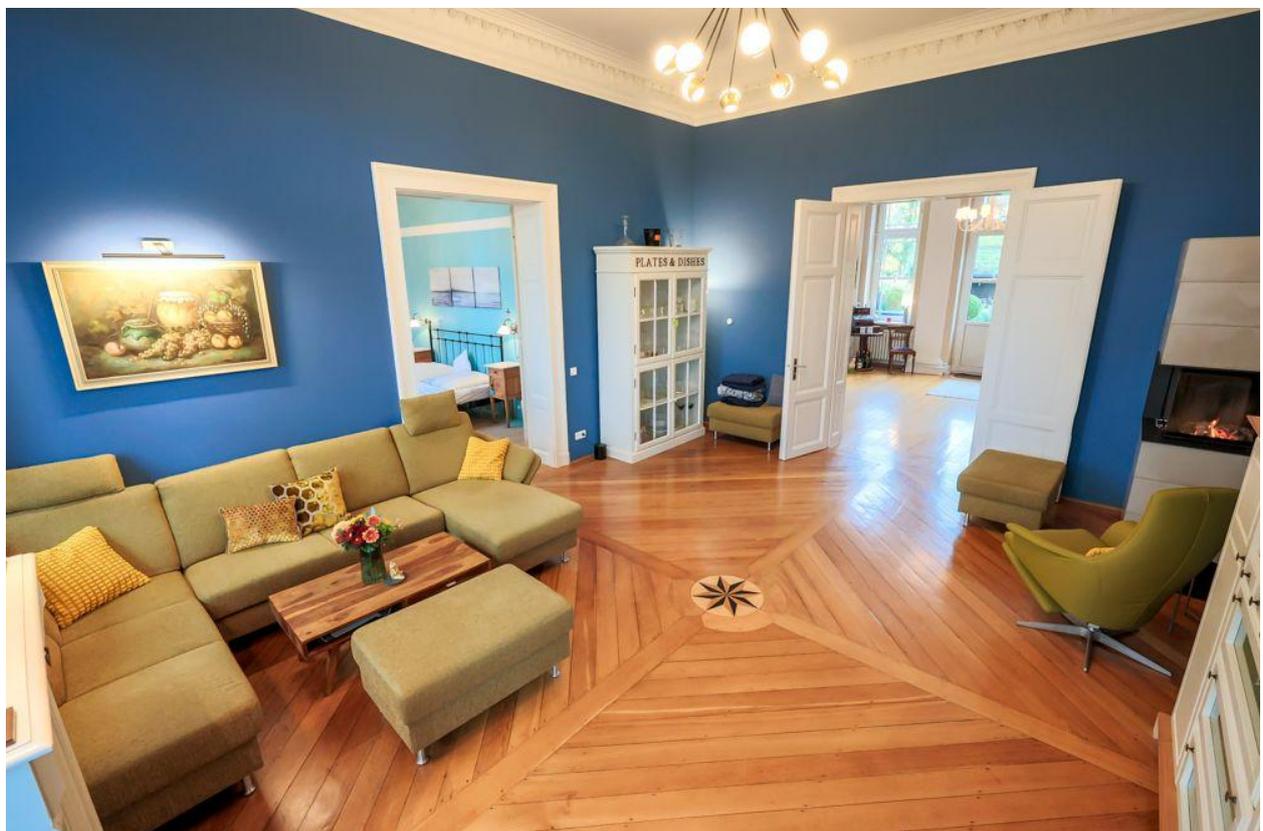
Blick in den Garten



Einfahrt



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



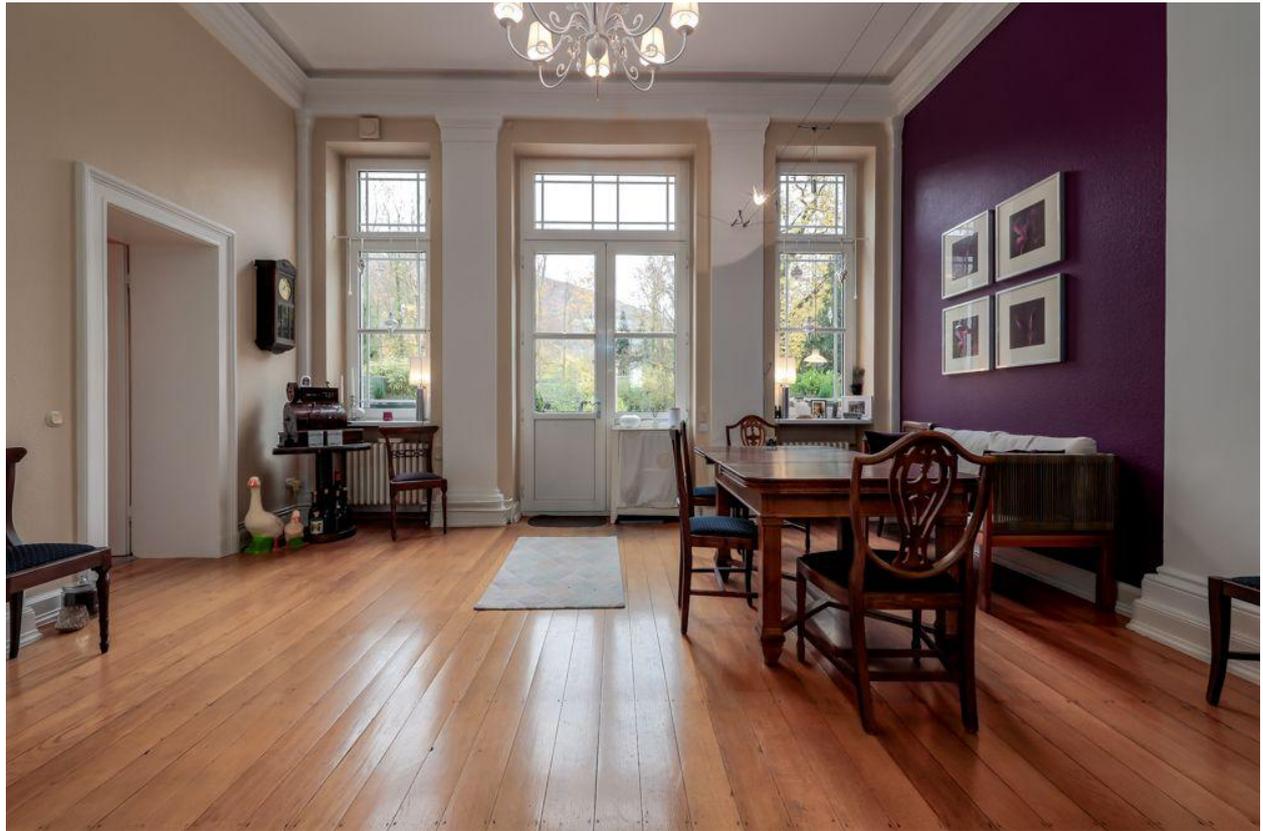
Kamin



Essbereich



Essbereich



Essbereich



Küche



Küche



Zimmer 3



Badezimmer 2



Badezimmer 2



Badezimmer 1



Badezimmer 1



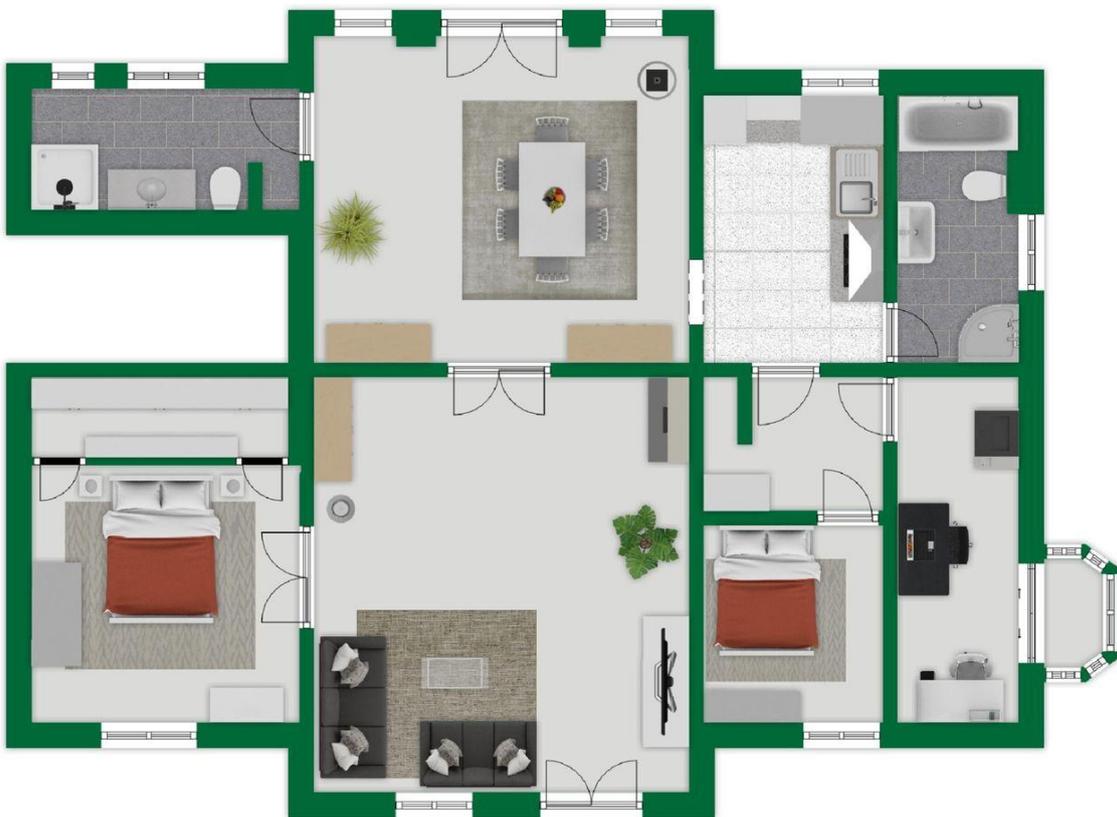
Zimmer 4



Zimmer 5



Zimmer 5



Grundriss



Grundriss



## Kontakt

Herresbacher Str. 7  
53639 Königswinter  
Telefon: +49 2244 8440911  
E-Mail: [info@villenmakler.de](mailto:info@villenmakler.de)

### Ihr Ansprechpartner

Frau Carola Bennerscheid

### Impressum

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

